

1과목 : 부동산학개론

1. 다음의 파생현상을 모두 발생시키는 토지 특성은?

- 소유함으로써 생기는 자본이익(capital gain)과  
미용하여 생기는 운용이익(income gain)을 발  
생시킨다.  
○ 가격이 하락해도 소모되지 않기 때문에 차후에  
가격상승을 기대하며 매각을 미룰 수 있다.  
○ 부동산관리의 중요성을 강조하게 한다.

- ① 부동산                      ② 개별성  
③ 인접성                      ④ 영속성  
⑤ 적재성

2. 부동산을 다양한 기준에 따라 분류하여 설명한 것으로 옳은 것은?

- ① 공간 정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 용수를 위  
하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속  
시설물의 부지의 지목을 유지(溜地)라고 한다.  
② 건축법령상 용도별 건축물의 종류에 따라 운전학원 및  
정비학원은 자동차 관련 시설로, 무도학원은 위락시설로  
분류한다.  
③ 택지지역, 농지지역, 임지지역 상호 간에 다른 지역으로  
전환되고 있는 지역의 토지를 이행지라고 한다.  
④ 주택법령상 도시형 생활주택은 주택 외의 건축물과 그  
부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말한다.  
⑤ 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 공용 시설을 보호하  
고 공공업무기능을 효율화하기 위하여 필요한 지구에 대  
해 중요시설물 보존지구로 지정한다.

3. 부동산의 개념에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 복합개념의 부동산이란 부동산을 법률적·경제적·기술적  
측면 등이 복합된 개념으로 이해하는 것을 말한다.  
② 민법상 부동산은 토지 및 그 정착물을 말한다.  
③ 기술적 개념의 부동산은 생산요소, 자산, 공간, 자연 등  
을 의미한다.  
④ 준부동산은 등기·등록의 공시방법을 갖추므로써 부동산  
에 준하여 취급되는 특징의 동산 등을 말한다.  
⑤ 토지와 건물이 각각 독립된 거래의 객체이면서도 마치  
하나의 결합된 상태로 다루어져 부동산 활동의 대상으  
로 인식될 때 이를 복합 부동산이라 한다.

4. 아파트 매매가격이 16% 상승함에 따라 다세대주택의 매매  
수요량이 8% 증가하고 아파트 매매수요량이 4% 감소한 경  
우에, 아파트 매매수요의 가격탄력성(A), 다세대주택 매매수  
요의 교차탄력성(B), 아파트에 대한 다세대주택의 관계(C)  
는?(단, 수요의 가격 탄력성은 절대값으로 표시하며, 다른  
조건은 불변이라고 가정함)

- ① A : 0.25, B : 0.5, C : 대체재  
② A : 0.25, B : 2, C : 보완재  
③ A : 0.5, B : 0.25, C : 대체재  
④ A : 0.5, B : 2, C : 보완재  
⑤ A : 0.2, B : 0.5, C : 대체재

5. 수요의 가격탄력성에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 수요의  
가격 탄력성은 절대값을 의미하며, 다른 조건은 불변이라고  
가정함)

- ① 미세한 가격 변화에 수요량이 무한히 크게 변화하는 경  
우 완전 탄력적이다.  
② 대체재의 존재 여부는 수요의 가격탄력성을 결정하는 중  
요한 요인 중 하나이다.  
③ 일반적으로 부동산 수요에 대한 관찰기간이 길어질수록  
수요의 가격 탄력성은 작아진다.  
④ 일반적으로 재화의 용도가 다양할수록 수요의 가격탄력  
성은 커진다.  
⑤ 수요의 가격탄력성이 비탄력적이라는 것은 가격의 변화  
율에 비해 수요량의 변화율이 작다는 것을 의미한다.

6. A, B, C부동산시장이 다음과 같을 때 거미집이론에 따른 각  
시장의 모형형태는?(단, X축은 수량, Y축은 가격을 나타내  
며, 다른 조건은 동일함)

구 분	A시장	B시장	C시장
수요곡선 기울기	-0.8	-0.3	-0.6
공급곡선 기울기	0.6	0.3	1.2

- ① A : 수렴형, B : 발산형, C : 순환형  
② A : 순환형, B : 발산형, C : 수렴형  
③ A : 발산형, B : 수렴형, C : 순환형  
④ A : 수렴형, B : 순환형, C : 발산형  
⑤ A : 발산형, B : 순환형, C : 수렴형

7. 부동산 공급 및 공급곡선에 관한 설명으로 틀린 것은?(단,  
다른 조건은 동일함)

- ① 부동산 수요가 증가할 때 부동산 공급곡선이 탄력적일수  
록 부동산가격은 더 크게 상승한다.  
② 공급량은 주어진 가격수준에서 공급자가 공급하고자 하  
는 최대 수량이다.  
③ 해당 부동산 가격 변화에 의한 공급량의 변화는 다른 조  
건이 불변일 때 동일한 공급곡선상에서 점의 이동으로  
나타난다.  
④ 물리적 토지공급량이 불변이라면 토지의 물리적 공급은  
토지가격 변화에 대해 완전비탄력적이다.  
⑤ 용도변경을 제한하는 법규가 강화될수록 공급곡선은 이  
전에 비해 비 탄력적이 된다.

8. 각 도시의 산업별 고용자 수가 다음과 같을 때 X산업의 입  
지계수(locational quotient)가 1을 초과하는 도시를 모두 고  
른 것은?(단, 주어진 조건에 한함) (단위:명)

구분	A도시	B도시	C도시	D도시	전국
X산업	400	1,200	650	1,100	3,350
Y산업	600	800	500	1,000	2,900
합 계	1,000	2,000	1,150	2,100	6,250

- ① A, B                      ② A, C  
③ B, C                      ④ B  
⑤ C, D

9. 주거분리에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동  
일함)

- ① 고소득층 주거지와 저소득층 주거지가 서로 분리되는 현  
상을 의미한다.  
② 고소득층 주거지와 저소득층 주거지가 인접한 경우, 경  
계지역 부근의 저 소득층 주택은 할인되어 거래되고 고  
소득층 주택은 할증되어 거래된다.

- ③ 저소득층은 다른 요인이 동일할 경우 정(+)의 외부효과를 누리고자고 소득층 주거지에 가까이 거주하려 한다.
- ④ 고소득층 주거지와 저소득층 주거지가 인접한 지역에서는 침입과 천이 현상이 발생할 수 있다.
- ⑤ 도시 전체에서만 뿐만 아니라 지리적적으로 인접한 근린 지역에서도 발생할 수 있다.

10. 다음의 내용을 모두 설명하는 지대는?

- 지대는 토지소유자가 토지를 소유하고 있다는 독점적 지위 때문에 받는 수입이므로 최열등 지에서도 발생함
- 지대란 토지의 비옥도나 생산력에 관계없이 발생함
- 지대는 토지의 사유화로 인해 발생함

- ① 마샬(A. Marshall)의 준지대
- ② 리카도(D. Ricardo)의 차액지대
- ③ 알론소(W. Alonso)의 위치지대
- ④ 튀넨(J.H.von Thunen)의 위치지대
- ⑤ 마르크스(K. Marx)의 절대지대

11. 부동산시장의 효율성에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 효율적 시장은 어떤 정보를 지체 없이 가치에 반영하는가에 따라 구분될 수 있다.
- ② 강성 효율적시장은 공표된 정보는 물론이고 아직 공표되지 않은 정보까지도 시장가치에 반영되어 있는 시장이므로 이를 통해 초과 이익을 얻을 수 없다.
- ③ 강성 효율적시장은 완전경쟁시장의 가정에 가장 근접하게 부합되는 시장이다.
- ④ 약성 효율적 시장에서는 현재가치에 대한 과거의 역사적 자료를 분석하여 정상이윤을 초과하는 이윤을 획득할 수 있다.
- ⑤ 중간성 효율적 시장은 과거의 추세적 정보뿐만 아니라 현재 새로 공표되는 정보가 지체 없이 시장가치에 반영되므로 공식적으로 이용 가능한 정보를 기초로 기본적인 분석을 하여 투자해도 초과이익을 얻을 수 없다.

12. 부동산시장에 영향을 미치는 요인 중 하나로, 불황과 물가 상승이 동시에 나타나는 현상은?

- ① 콘드라티에프 파동(kondratiev wave)
- ② 스태그플레이션(stagflation)
- ③ 디플레이션(deflation)
- ④ 주글라 파동(juglar wave)
- ⑤ 키친 파동(kitchin wave)

13. A, B도시 사이에 C도시가 위치한다. 레일리(W. Reilly)의 소매 인력법칙을 적용할 경우, C도시에서 A, B도시로 구매활동에 유인되는 인구규모는?(단, C도시의 인구는 모두 구매자이고, A, B도시에서만 구매하는 것으로 가정하며, 주어진 조건에 한함)

- A도시 인구 수: 400,000명
- B도시 인구 수: 100,000명
- C도시 인구 수: 50,000명
- C도시와 A도시 간의 거리: 10km
- C도시와 B도시 간의 거리: 5km

- ① A: 15,000명, B: 35,000명
- ② A: 20,000명, B: 30,000명
- ③ A: 25,000명, B: 25,000명
- ④ A: 30,000명, B: 20,000명
- ⑤ A: 35,000명, B: 15,000명

14. 정부의 부동산 시장개입에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개발부담금 부과 제도는 정부의 직접적 시장개입수단이다.
- ② 공공임대주택의 공급은 소득재분배 효과를 기대할 수 있다.
- ③ 정부가 주택가격 안정을 목적으로 신규주택의 분양가를 규제할 경우, 신규주택 공급량이 감소하면서 사회적 후생 손실이 발생할 수 있다.
- ④ 시장에서 어떤 원인으로 인해 자원의 효율적 배분에 실패하는 현상을 시장의 실패라 하는데, 이는 정부가 시장에 개입하는 근거가 된다.
- ⑤ 토지수용과 같은 시장개입수단에서는 토지매입과 보상 과정에서 사업 시행자와 피수용자 간에 갈등이 발생하기도 한다.

15. 용도지역·지구제에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지이용에 수반되는 부(-)의 외부효과를 제거하거나 감소시킬 수 있다.
- ② 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 제2종일반주거지역은 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위해 필요한 지역이다.
- ③ 사적 시장이 외부효과에 대한 효율적인 해결책을 제시하지 못할 때, 정부에 의해 채택되는 부동산정책의 한 수단이다.
- ④ 용도지구는 하나의 대지에 중복지정될 수 있다.
- ⑤ 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 국토는 토지의 이용실태 및 특성 등을 고려하여 도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역과 같은 용도지역으로 구분한다.

16. 분양가상한제에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택법령상 분양가상한제 적용주택의 분양가격은택지비와 건축비로 구성된다.
- ② 도입배경은 주택가격을 안정시키고, 무주택자의 신규주택구입 부담을 경감시키기 위해서이다.
- ③ 현재 정부가 시행중인 정책이다.
- ④ 신규 분양주택의 공급 위축 현상과 질이 하락하는 문제점이 나타날 수 있다.
- ⑤ 주택법령상 사업주체가 일반인에게 공급하는 공동주택 중 공공택지에서 공급하는 도시형 생활주택은 분양가상한제를 적용한다.

17. 정부가 시행중인 부동산정책에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 부동산가격공시제도에 따라 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법령상 시장·군수·구청장은 공동주택가격을 공시하기 위하여 공동주택의 가격을 산정한 때에는 국토교통부장관의 의견을 들어야 한다.
- ② 토지 선매는 국토의 계획 및 이용에 관한 법령에 따라 시장·군수·구청장이 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 그 이용목적대로 이용하고 있지 아니한 토지에 대해서 선매 저에게 강제로 수용하게 하는 제도이다.
- ③ 부동산 거래 신고는 부동산 거래 신고에 관한 법령에 따라 거래 당사자가 매 매 계약을 체결한 경우 잔금지

금일로부터 60일 이내에 신고하는 제도이다.

- ④ 주택선분양제도는 후분양제도에 비해 주택공급을 감소시켜 주택시장을 위축시킬 가능성이 있고, 건설업체가 직접 조달해야 하는 자금도 더 많음으로써 사업부담도 증가될 수 있다.
- ⑤ 준공공임대주택은 민간임대주택에 관한 특별 법령상 일반형 임대 사업자가 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.

18. 부동산투자분석기법에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

- ① 동일한현금흐름의투자안이라도 투자자의요구수익률에 따라 순현재가치(NPV)가 달라질 수 있다.
- ② 투자규모에 차이가 있는 상호 배타적인 투자안의 경우 순현재가치법과 수익성지수법을 통한 의사결정이 달라질 수 있다.
- ③ 순 현재 가치 법은 가치가 싼 원리가 적용되나 내부 수익률법은 적용되지 않는다.
- ④ 채투자율의 가정에 있어 순 현재가치 법보다 내부수익률법이 더 합리적이다.
- ⑤ 회수기간법은 회수기간 이후의 현금흐름을 고려하지 않는다는 단점이 있다.

19. 부동산투자의 레버리지효과에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 주어진 조건에 한함)(문제 오류로 가답안 발표시 3번으로 발표되었으나 확정답안 발표시 모두 정답 처리 되었습니다. 자세한 내용은 해설을 참고하세요.)

- ㄱ. 타인자본의 이용으로 레버리지를 활용하면 위험이 감소된다.
- ㄴ. 부채비율이 50%, 총자본수익률(또는 종합수익률)이 10%, 저당 수익률이 8%라면 자기자본수익률은 12%이다.
- ㄷ. 부(-)의 레버리지효과가 발생할 경우 부채비율을 낮추어서 정(+)의 레버리지효과로 전환할 수 있다.
- ㄹ. 총자본수익률과 저당수익률이 동일한 경우 부채율의 변화는 자기자본수익률에 영향을 미치지 못한다.

- ① ㄱ, ㄷ                      ② ㄴ, ㄷ
- ③ ㄴ, ㄹ                      ④ ㄱ, ㄴ, ㄷ
- ⑤ ㄱ, ㄷ, ㄹ

20. 부동산의 수익과 수익률에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 요구수익률은 해당 부동산에 투자해서 획득할 수 있는 최대한의 수익률이다.
- ② 총투자수익률은 세전현금수지를 지분투자액으로 나누어서 산정한다.
- ③ 기대수익률이 요구수익률보다 작은 경우 투자안이 채택된다.
- ④ 순영업소득의 산정과정에서 해당 부동산의 재산세는 차감하나 영업소득세는 차감하지 않는다.
- ⑤ 회수 불가능한 임대료 수입은 영업경비에 포함하여 순영업소득을 산정한다.

21. 부동산투자의 위험에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 위험회피형 투자자라고 가정함)

- ㄱ. 경기침체로 인해 부동산의 수익성이 악화되면서 야기되는 위험은 사업위험에 해당한다.
- ㄴ. 차입자에게 고정금리대출을 실행하면 대출자의 인플레이션 위험은 낮아진다.
- ㄷ. 효율적 프론티어(efficient frontier)에서는 추가적인 위험을 감수하지 않으면 수익률을 증가시킬 수 없다.
- ㄹ. 개별 부동산의 특성으로 인한 체계적인 위험은 포트폴리오를 통해 제거할 수 있다.

- ① ㄱ, ㄷ                      ② ㄴ, ㄷ
- ③ ㄴ, ㄹ                      ④ ㄱ, ㄴ, ㄹ
- ⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ

22. 부동산투자에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산은 실물자산의 특성과 토지의 영속성으로 인해 가치 보존력이 양호한 편이다.
- ② 임대사업을 영위하는 법인은 건물에 대한 감가상각과 이자비용을 세금산정시 비용으로 인정받을 수 있다.
- ③ 부동산 투자자는 저당권과 전세제도 등을 통해 레버리지를 활용할 수 있다.
- ④ 부동산가격이 물가상승률과 연동하여 상승하는 기간에는 인플레이션을 방어하는 효과가 있다.
- ⑤ 부동산은 주식 등 금융상품에 비해서 단기간에 현금화할 수 있는가능성이 높다.

23. 다음과 같이 부동산에 20억원을 투자한 A의 연간 세후 자기자본수익률은?(단, 주어진 조건에 한함)(문제 오류로 가답안 발표시 3번으로 발표되었지만 확정 답안발표시 모두 정답 처리 되었습니다. 여기서는 3번을 누르면 정답 처리 됩니다.)

- 부동산가격: 20억원(토지 12억원, 건물 8억원)
- 대출조건
- 대출비율: 부동산가격의 60%
  - 대출금리: 연 5%
  - 대출기간: 20년
  - 원금 만기일시상환 방식(매년 말 연단위 미지급)
- 순영업소득: 연 2억원
- 건물의 총 내용연수: 20년(잔존가치는 없고, 감가상각은 정액법을 적용함)
- 영업소득세율: 20%

- ① 10%                      ② 12%
- ③ 15%                      ④ 17%
- ⑤ 20%

24. 부동산금융에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① CMO(collateralized mortgage obligations)는 트랜치별로 적용되는 이자율과 만기가 다른 것이 일반적이다.
- ② MBB(mortgage backed bond)는 채권형 증권으로 발행자는 초과담보를 제공하는 것이 일반적이다.
- ③ MPTS(mortgage pass-through securities)의조기상환 위험은 투자자가 부담한다.
- ④ 고정금리대출을 시행한대출기관은금리상승 시차입자의 조기상환으로 인한 위험이 커진다.

- ⑤ 2차 저당시장은 1차 저당시장에 자금을 공급하는 역할을 한다.

25. 시장가격이 5억원이고 순영업소득이 연 1억원인 상가를 보유하고 있는 A가 추가적으로 받을 수 있는 최대 대출가능 금액은?(단, 주어진 조건에 한함)

- 연간 저당상수: 0.2  
○ 대출승인조건(모두 충족하여야 함)  
- 담보인정비율(LTV): 시장가격기준 60% 이하  
- 부채감당률(DCR): 2 이상  
○ 상가의 기존 저당대출금: 1억원

- ① 1억원                      ② 1억 5천만원  
③ 2억원                      ④ 2억 5천만원  
⑤ 3억원

26. 대출상환방식에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 대출금액과 기타 대출조건은 동일함)

- ① 원리금균등상환방식은 매기 이자상환액이 감소하는 만큼 원금상환액이 증가한다.  
② 원금균등상환방식은 원리금균등상환방식에 비해 전체 대출기간 만료시 누적원리금상환액이 더 크다.  
③ 대출실행시점에서 총부채상환비율(DTI)은 체증(점증)상환방식이원리금균등상환방식보다 항상 더 크다.  
④ 대출금을 조기상환하는 경우 원리금균등상환방식에 비해 원금균등상환방식의 상환액이 더 크다.  
⑤ 체증(점증)상환방식은 대출잔액이 지속적으로 감소하므로 다른 상환 방식에 비해 이자부담이 작다.

27. 부동산투자회사법령상 부동산투자회사에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산투자회사는 자기관리, 위탁관리, 기업구조조정 부동산투자회사로 구분할 수 있다.  
② 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 3억원 이상으로 한다.  
③ 감정평가사 또는 공인중개사로서 해당 분야에 5년 이상 종사한 사람은 자기관리부동산투자회사의 상근 자산운용 전문 인력이 될 수 있다.  
④ 위탁관리부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 없으며, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수 없다  
⑤ 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 6개월이 지난 기업구조조정 부동산투자회사의 자본금은 50억원 이상이 되어야 한다.

28. 프로젝트 금융에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 특정 프로젝트로부터 향후 일정한 현금흐름이 예상되는 경우, 사전계약에 따라 미래에 발생할 현금흐름과 사업 자체 자산을 담보로 자금을 조달하는 금융기법이다.  
② 일반적으로 기업대출보다 금리 등이 높아 사업이 성공할 경우 해당 금융기관은 높은 수익을 올릴 수 있다.  
③ 프로젝트 금융의 자금은 건설회사 또는 시공회사가 자체계좌를 통해 직접 관리한다.  
④ 프로젝트 금융이 부실화될 경우 해당 금융기관의 부실로 이어질 수 있다.  
⑤ 비소구 또는 제한적 소구 금융의 특징을 가지고 있다.

29. 2년 전 연초(1월 1일)에 받은 주택담보대출의 대한(refinancing)을 고려하고 있는 A가 대출 후 2년차 말에

대환을 통해 얻을 수 있는 이익의 현재가치는?(단, 주어진 조건에 한함)

- 기존대출 조건  
- 대출금액: 1억원  
- 이자율: 연 4%  
- 만기 10년, 원금 만기일시상환조건(매년 말 연 단위 이자 지급)  
- 조기상환수수료: 대출잔액의 1%  
○ 신규대출 조건  
- 대출금액: 기존대출의 잔액  
- 이자율: 연 3%  
- 만기 8년, 원금 만기일시상환조건(매년 말 연 단위 이자 지급)  
- 취급수수료: 대출금액의 1%  
○ 8년간 연금 현재가치계수(3% 연복리): 7

- ① 3백만원                      ② 4백만원  
③ 5백만원                      ④ 6백만원  
⑤ 7백만원

30. 다음 설명에 모두 해당하는 부동산관리 방식은?

- 소유자의 의사능력 및 지휘통제력이 발휘된다.  
○ 업무의 기밀유지에 유리하다.  
○ 업무행위의 만일화를 초래하기 쉽다.  
○ 전문성이 낮은 경향이 있다.

- ① 외주관리                      ② 혼합관리  
③ 신탁관리                      ④ 위탁관리  
⑤ 직접관리

31. 부동산개발에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법령상 부동산개발업이란 타인에게 공급할 목적으로 부동산개발을 수행하는 업을 말한다.  
② 법률적 위험을 줄이는 하나의 방법은 이용 계획이 확정된 토지를구입하는 것이다.  
③ 시장성분석 단계에서는 향후 개발된 부동산이 현재나 미래의 시장상황에서 매매되거나 임대될 수 있는지에 대한 경쟁력을 분석한다.  
④ 토지(개발)신탁방식은 신탁회사가 토지소유권을 이전받아 토지를 개발한후분양하거나임대하여그수익을신탁자에게돌려주는것이다.  
⑤ BTO(build-transfer-operate)방식은 민간이 개발한 시설의 소유권을 준공과 동시에 공공에 귀속시키고 민간은 시설관리운영권을 가지며, 공공은 그 시설을 임차하여 사용하는 민간투자 사업방식이다.

32. 부동산개발과 관련하여 다음 설명에 해당하는 도시 및 주거환경정비법령상의 정비사업은?(관련 규정 개정전 문제로서 여기서는 기존 정답인 1번을 누르면 정답 처리됩니다. 자세한 내용은 해설을 참고하세요.)

- 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업

- ① 주거환경관리사업                      ② 주택재건축사업

- ③ 주택재개발사업      ④ 주거환경개선사업  
⑤ 가로주택정비사업

33. 다음은 임대주택의 1년간 운영실적 자료이다. 가능총소득에 대한 영업경비 비율은?(단, 주어진 조건에 한함)

- 호당 임대료: 연 5백만원  
○ 임대가능호수: 60호  
○ 공실률: 10%  
○ 순영업소득: 연 2억 1천만원

- ① 2.38%      ② 10%  
③ 20%      ④ 22.22%  
⑤ 30%

34. 부동산 마케팅 4P[가격(price), 제품(product), 유통경로(place), 판매촉진(promotion)]전략과 다음 부동산 마케팅 활동의 연결이 옳은 것은?

- ㄱ. 아파트 단지 내 자연친화적 실개천 설치  
ㄴ. 부동산 중개업소 적극 활용  
ㄷ. 시장분석을 통한 적정 분양가 책정  
ㄹ. 주택청약자 대상 경품추첨으로 가전제품 제공

- ① ㄱ: 제품, ㄴ: 판매촉진, ㄷ: 가격, ㄹ: 유통경로  
② ㄱ: 유통경로, ㄴ: 판매촉진, ㄷ: 가격, ㄹ: 제품  
③ ㄱ: 유통경로, ㄴ: 제품, ㄷ: 가격, ㄹ: 판매촉진  
④ ㄱ: 제품, ㄴ: 유통경로, ㄷ: 가격, ㄹ: 판매촉진  
⑤ ㄱ: 제품, ㄴ: 유통경로, ㄷ: 판매촉진, ㄹ: 가격

35. 감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용이 아닌 것은?

- ① 감정평가업자는 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우에는 대상물 건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.  
② 시장가치란 한정된 시장에서 성립될 가능성이 있는 대상물건의 최고 가액을 말한다.  
③ 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인이용은제외한다) 및 공법상제한을 받는상태를기준으로한다.  
④ 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 부가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.  
⑤ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정 평가할 수 있다.

36. 감정평가 과정상 지역분석과개별분석에 관한 설명으로 틀린것은?

- ① 지역분석을 통해 해당 지역 내 부동산의 표준적 이용과 가격수준을 파악할 수 있다.  
② 지역분석에 있어서 중요한 대상은 인근 지역, 유사 지역 및 동일 수급권이다.  
③ 대상부동산의 최우효이용을 판정하기 위해 개별분석이 필요하다.  
④ 지역분석보다 개별분석을 먼저 실시하는 것이 일반적이다.  
⑤ 지역분석은 대상지역에 대한 거시적인 분석인 반면, 개별분석은 대상 부동산에 대한 미시적인 분석이다.

37. 다음 자료를 활용하여 시산가액 조정을 통해 구한 감정평

가액은?(단, 주어진 조건에 한함)

- 거래사례를 통해 구한 시산가액(가치): 1.2억원  
○ 조성비용을 통해 구한 시산가액(가치): 1.1억원  
○ 임대료를 통해 구한 시산가액(가치): 1.0억원  
○ 시산가액 조정 방법: 가중치를 부여하는 방법  
○ 가중치: 원가방식 20%, 비교방식 50%, 수익방식 30%를 적용함

- ① 1.09억원      ② 1.10억원  
③ 1.11억원      ④ 1.12억원  
⑤ 1.13억원

38. 다음은 임대료 감정평가방법의 종류와 산식이다, ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- 적산법 : 적산임료 = 기초가액 × ( ㄱ ) + 필요 제경비  
○ 임대사례비교법 : ( ㄴ ) = 임대사례의 임대료 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치  
○ ( ㄷ ) : 수익임료 = 순수익 + 필요제경비

- ① ㄱ: 기대이율, ㄴ: 비준임료, ㄷ: 수익분석법  
② ㄱ: 환원이율, ㄴ: 지불임료, ㄷ: 수익분석법  
③ ㄱ: 환원이율, ㄴ: 지불임료, ㄷ: 수익환원법  
④ ㄱ: 기대이율, ㄴ: 비준임료, ㄷ: 수익환원법  
⑤ ㄱ: 환원이율, ㄴ: 실질임료, ㄷ: 수익환원법

39. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법령에 규정된 내용으로 옳은 것은?

- ① 개별공시지가에 대하여 이의가 있는 자는 개별공시지가의 결정·공시일부터 60일 이내에 이의를 신청할 수 있다.  
② 국토교통부장관은 표준지의 가격을 산정한 때에는 그 타당성에 대하여 행정자치부장관의 검증을 받아야 한다.  
③ 국토교통부 장관은 일단의 공동주택 중에서 선정한 표준 주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·공시하여야 한다.  
④ 시장·군수·구청장은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이 발생한 경우에는 7월 1일을 기준으로 하여 개별주택 가격을결정·공시하여야 한다.  
⑤ 동 법령에 따라 공시한 공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다.

40. 감정평가에 관한 규칙 제8조에 규정된 감정평가의 절차에 해당하지 않는 것은?

- ① 감정평가 의뢰  
② 처리계획 수립  
③ 대상물건 확인  
④ 감정평가방법의 선정 및 적용  
⑤ 감정평가액의 결정 및 표시

41. 반사회질서의 법률행위에 해당하여 무효로 되는 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 성립과정에서강박이라는불법적방법이사용된데 불과한 법률행위  
 ㄴ. 강제집행을 면할 목적으로 허위의 근저당권을 설정하는 행위  
 ㄷ. 양도소득세를 회피할 목적으로 실제로 거래한 매매대금보다 낮은 금액으로 매매계약을 체결한 행위  
 ㄹ. 이미 매도된 부동산임을 알면서도 매도인의 배임행위에 적극 가담하여 이루어진 저당권설정 행위

- ① ㄷ                      ② ㄹ  
 ③ ㄱ, ㄴ                ④ ㄱ, ㄷ  
 ⑤ ㄴ, ㄹ

42. 의사표시의 효력발생에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 표의자가 매매의 청약을 발송한 후 사망하여도 그 청약의 효력에 영향을 미치지 아니한다.  
 ② 상대방이 정당한 사유 없이 통지의 수령을 거절한 경우에도 그가 통지의 내용을 알 수 있는 객관적 상태에 놓인 때에 의사표시의 효력이 생긴다.  
 ③ 의사표시가 기재된 내용증명우편이 발송되고 달리 반송되지 않았다면 특별한 사정이 없는 한 그 의사표시는 도달된 것으로 본다.  
 ④ 표의자가 그 통지를 발송한 후 제한능력자가 된 경우, 그 법정대리인이 통지 사실을 알기 전에는 의사표시의 효력이 없다  
 ⑤ 매매계약을 해제하겠다는 내용증명우편이 상대방에게 도착하였으나, 상대방이 정당한 사유 없이 그 우편물의 수취를 거절한 경우에 해제의 의사표시가 도달한 것으로 볼 수 있다.

43. 진의 아닌 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 진의란 특정한 내용의 의사표시를 하고자 하는 표의자의 생각을 말하는 것이 지표 의자가 진정으로 마음속에서 바라는 사항을 뜻하는 것은 아니다.  
 ② 상대방이 표의자의 진의 아님을 알았을 경우, 표의자는 진의 아닌 의사표시를 취소할 수 있다.  
 ③ 대리행위에 있어서 진의 아닌 의사표시인지 여부는 대리인을 표준으로 결정한다.  
 ④ 진의 아닌 의사표시의 효력이 없는 경우, 법률행위의 당사자는 진의 아닌 의사표시를 기초로 새로운 이해관계를 맺은 선의의 제3자에게 대항하지 못한다.  
 ⑤ 진의 아닌 의사표시는 상대방과 통정이 없다는 점에서 통정허위표시와 구별된다.

44. 甲은 자신의 부동산에 관하여 乙과 통정한 허위의 매매계약에 따라 소유권이전등기를 乙에게 해주었다. 그 후 乙은 이러한 사정을 모르는 丙과 위 부동산에 대한 매매계약을 체결하고 그에게 소유권이전등기를 해주었다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲과 乙은 매매계약에 따른 채무를 이행할 필요가 없다.  
 ② 甲은 丙을 상대로 이전등기의 말소를 청구할 수 없다.

- ③ 丙이 부동산의 소유권을 취득한다.  
 ④ 甲이 자신의 소유권을 주장하려면 丙의 악의를 증명해야 한다.  
 ⑤ 丙이 선의이더라도 과실이 있으면 소유권을 취득하지 못한다.

45. 甲은 乙소유의 X토지를 임차하여 사용하던 중 이를 매수하기로 乙과 합의하였으나, 계약서에는 Y토지로 잘못 기재하였다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 매매계약은 X토지에 대하여 유효하게 성립한다.  
 ② 매매계약은 Y토지에 대하여 유효하게 성립한다.  
 ③ X토지에 대하여 매매계약이 성립하지만, 당사자는 착오를 이유로 취소할 수 있다.  
 ④ Y토지에 대하여 매매계약이 성립하지만, 당사자는 착오를 이유로 취소할 수 있다.  
 ⑤ X와 Y 어느 토지에 대해서도 매매계약이 성립하지 않는다.

46. 사기에 의한 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 아파트분양자가 아파트단지 인근에공동묘지가조성되어 있다는사실을 분양계약자에게 고지하지 않은 경우에는 기망행위에 해당한다.  
 ② 아파트 분양자에게 기망행위가 인정된다면, 분양계약자는 기망을 이유로 분양계약을 취소하거나 취소를원하지 않을 경우 손해 배상만을 청구할 수 있다.  
 ③ 분양회사가 상가를 분양하면서 그곳에 첨단 오락 타운을조성하여 수익을 보장한다는 다소 과장된 선전광고를 하는 것은기망행위에 해당한다.  
 ④ 제3자의 사기에 의해 의사표시를 한 표의자는 상대방이 그 사실을 알았거나 알 수 있었을 경우에 그 의사표시를 취소할 수 있다.  
 ⑤ 대리인의 기망행위에 의해 계약이 체결된 경우, 계약의 상대방은 본인이 선의이더라도 계약을 취소할 수 있다.

47. 대리권의 범위와 제한에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 대리인에 대한 본인의 금전채무가 기한이 도래한 경우 대리인은 본인의 허락 없이 그 채무를 변제하지 못한다.  
 ② 금전소비대차계약과 그 담보를 위한 담보권 설정 계약을 체결할 권한이 있는 임의대리인은 특별한 사정이 없는 한 계약을 해제할 권한까지 갖는 것은 아니다.  
 ③ 매매계약체결의 대리권을 수여받은 대리인은 특별한 사정이 없는 한 중도금과 잔금을 수령할 권한이 있다.  
 ④ 대리인이 수인인 때에는 각자가 본인을 대리하지만, 법률 또는 수권행위에서 달리 정할 수 있다.  
 ⑤ 권한을 정하지 않은 대리인은 보존행위를 할 수 있다.

48. 대리권 없는 자가 타인의 대리인으로 한 계약에 관한 설명으로 틀린 것은?(표현대리는 고려하지 않음)

- ① 본인이 이를 추인하지 아니하면 본인에 대하여 효력이 없다.  
 ② 상대방은 상당한 기간을 정하여 본인에게 그 추인여부의 확답을 최고 할 수 있고, 본인이 그 기간 내에 확답을 발하지 아니한 때에는 추인을 거절한 것으로 본다.  
 ③ 무권대리인의 상대방은 계약 당시에 대리권 없음을 안 경우 계약의 이행을 청구할 수 있다.

- ④ 추인은 다른 의사표시가 없는 때에는 계약 시에 소급하여 그 효력이 생기지만 제3자의 권리를 해하지 못한다.
- ⑤ 계약 당시에 대리권 없음을 안 상대방은 계약을 철회할 수 없다.

#### 49. 법률행위의 취소에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 취소권은 취소할 수 있는 날로부터 3년 내에 행사하여야 한다.
- ② 취소권은 취소 사유가 있음을 안 날로부터 10년 내에 행사하여야 한다.
- ③ 제한능력을 이유로 법률행위가 취소된 경우 악의의 제한능력자는 받은 이익에 이자를 붙여서 반환해야 한다.
- ④ 법정대리인의 추인은 취소의 원인이 소멸한 후에 하여야만 효력이 있다.
- ⑤ 취소할 수 있는 법률행위는 추인할 수 있는 후에 취소권자의 이행청구가 있으면 이익을 보류하지 않는 한 추인한 것으로 본다.

#### 50. 민법상 물권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 토지의 일부에 대하여도 점유취득시효로 소유권을 취득할 수 있다.
- ② 1동 건물의 일부도 구조상·이용상 독립성이 있으면 구분행위에 의하여 독립된 부동산이 될 수 있다.
- ③ 미분리의 과실은 명인방법을 갖추면 독립된 소유권의 객체로 된다.
- ④ 토지에서 별채되어 분리된 수목은 독립된 소유권의 객체로 된다.
- ⑤ 농지 소유자의 승낙 없이 농작물을 경작한 경우 명인방법을 갖추어야만 토지와 별도로 독립된 소유권의 객체로 된다.

#### 51. 甲소유 X토지에 대한 사용권한 없이 그 위에 乙이 Y건물을 신축한 후 아직 등기하지 않은 채 丙에게 일부를 임대하여 현재 乙과 丙이 Y건물을 일부분씩 점유하고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲은 乙을 상대로 Y건물의 철거를 구할 수 있다.
- ② 甲은 乙을 상대로 Y건물의 대지 부분의 인도를 구할 수 있다.
- ③ 甲은 乙을 상대로 Y건물에서의 퇴거를 구할 수 있다.
- ④ 甲은 丙을 상대로 Y건물에서의 퇴거를 구할 수 있다.
- ⑤ 乙이 Y건물을 丁에게 미등기로 매도하고 인도해 준 경우 甲은 丁을 상대로 Y건물의 철거를 구할 수 있다.

#### 52. 등기가 있어야 물권이 변동되는 경우는?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 공유물분할 청구소송에서 현물분할의 협의가 성립하여 조정된 때 공유자들의 소유권 취득
- ② 건물 소유자의 법정지상권 취득
- ③ 분묘기지권의 시효취득
- ④ 저당권실행에 의한 경매에서의 소유권 취득
- ⑤ 법정갱신된 경우의 전세권 취득

#### 53. 점유자와 회복자의 관계에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 선의의 점유자는 점유물의 과실을 취득하면 회복자에 대하여 통상의 필요비 상환을 청구하지 못한다.
- ② 점유물이 점유자의 책임있는 사유로 멸실된 경우 소유의 의사 없는 선의의 점유자는 손해의 전부를 배상해야 한다.

야 한다.

- ③ 점유물에 관한 필요비상환청구권은 악의의 점유자에게도 인정된다.
- ④ 필요비 상환청구권에 대하여 회복자는 법원에 상환기간의 허여를 청구할 수 있다.
- ⑤ 악의의 점유자가 과실(過失)로 인하여 점유물의 과실(果實)을 수취하지 못한 경우 그 과실(果實)의 대가를 보상해야 한다.

#### 54. 주위토지통행권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 주위토지통행권은 토지와 공로 사이에 기존의 통로가 있더라도 그것이 그 토지의 이용에 부적합하여 실제로 통로로서의 충분한 기능을 하지 못하는 경우에도 인정된다.
- ② 주의토지통행권의 범위는 장차 건립될 아파트의 건축을 위한 이용상황까지 미리 대비하여 정할 수 있다.
- ③ 주위토지통행권이 인정되는 경우 통로 개설비용은 원칙적으로 주위 토지 통행권자가 부담하여야 한다.
- ④ 통행지 소유자가 주위토지통행권에 기한 통행에 방해가 되는 축조물을 설치한 경우 주위토지통행권의 본래적 기능발휘를 위하여 통행지 소유자가 그 철거의무를 부담한다.
- ⑤ 주위토지통행권의 성립에는 등기가 필요 없다.

#### 55. 민법상 공유에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 공유자는 다른 공유자의 동의 없이 공유물을 처분하지 못한다.
- ② 공유자는 특약이 없는 한 지분비율로 공유물의 관리비용을 부담한다.
- ③ 공유지분권을 본질적 부분을 침해한 공유물의 관리에 관한 특약은 공유지분의 특정승계인에게 효력이 미친다.
- ④ 과반수 지분권자로부터 공유물의 특정부분에 대한 배타적인 사용·수익을 허락받은 제삼자의 점유는 다른 소수지분권자와 사이에서도 적법하다.
- ⑤ 공유물의 소수지분권자가 다른 공유자와의 협의 없이 자신의 지분 범위를초과하여공유물의일부를배타적으로 점유하고있는경우다른 소수지분권자가 공유물의 인도를 청구할 수 있다.

#### 56. 합유에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 합유재산에 관하여 합유자 중 1인이 임의로 자기 단독 명의의 소유권 보존등기를 한 경우, 자신의 지분 범위 내에서는 유효한 등기이다.
- ② 합유물에 대한 보존행위는 특약이 없는 한 합유자 각자가 할 수 있다.
- ③ 합유자 중 일부가 사망한 경우 특약이 없는 한 합유물은 잔존 합유자가 2인 이상이면 잔존 합유자의 합유로 귀속된다.
- ④ 부동산에 관한 합유지분의 포기는 등기하여야 효력이 생긴다.
- ⑤ 조합체의 해산으로 인하여 합유는 종료한다.

#### 57. 전세권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 전세금의 지급은 반드시 현실적으로 수수되어야 하고, 기존의 채권으로 갈음할 수 없다.

- ② 전세권은 용익물권적 성격과 담보물권적 성격을 겸비하고 있다.
- ③ 건물 일부에 대한 전세권자는 건물 전부의 경매를 청구할 수 없다.
- ④ 채권담보의 목적으로 전세권을 설정한 경우, 그 설정과 동시에 목적물을 인도하지 않았으나 장래 전세권자의 사용·수익을 완전히 배제하는 것이 아니라면, 그 전세권은 유효하다.
- ⑤ 채권담보 목적의 전세권의 경우 채권자와 전세권설정자 및 제3자의 합의가 있으면 전세권의 명의를 그 제3자로 하는 것도 가능하다.

58. 지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지역권은 요역지와 분리하여 양도할 수 없다.
- ② 요역지와 분리하여 지역권만을 저당권의 목적으로 할 수 없다.
- ③ 승역지 공유자 중 1인은 자신의 지분만에 대해서 지역권을 소멸시킬 수 없다.
- ④ 요역지 공유자 중 1인은 자신의 지분만에 대해서 지역권을 소멸시킬 수 있다.
- ⑤ 지역권은 계속되고 표현된 것에 한하여 시효취득의 대상이 된다.

59. 임차인이 임차물에 관한 유치권을 행사하기 위하여 주장할 수 있는 피담보채권을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 보증금반환청구권
- ㄴ. 권리금반환청구권
- ㄷ. 필요비상환채무의 불이행으로 인한 손해배상청구권
- ㄹ. 원상회복약정이 있는 경우 유익비상환청구권

- ① ㄱ
- ② ㄴ
- ③ ㄱ, ㄷ
- ④ ㄴ, ㄹ
- ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄹ

60. 甲은 자신이 점유하고 있는 건물에 관하여 乙을 상대로 유치권을 주장하고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲이 건물의 수급인으로서 소유권을 갖는다면, 甲의 유치권은 인정되지 않는다.
- ② 甲 이 건물의 점유에 관하여 선관주의의무를 위반하면, 채무자 乙은유치권의 소멸을 청구할 수 있다.
- ③ 甲은 유치권의 행사를 위해 자신의 점유가 불법행위로 인한 것이 아님을 증명해야 한다.
- ④ 채무자 乙이 건물을 직접점유하고 이를 매개로 하여 甲이 간접점유를 하고 있는 경우, 甲의 유치권이 인정되지 않는다.
- ⑤ 丙 이 건물의 점유를 침탈하였다면 甲이 점유물반환청구권을 행사하여 점유를 회복하면, 甲의 유치권은 되살아난다.

61. 저당권의 물상대위에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 대위할 물건이 제3자에 의하여 압류된 경우에는 물상대위성이 없다.
- ② 전세권을 저당권의 목적으로 한 경우 저당권자에게 물상대위권이 인정되지 않는다.

- ③ 저당권설정자에게 대위할 물건이 인도된 후에 저당권자가 그 물건을 압류한 경우 물상대위권을 행사할 수 있다.
- ④ 저당권자는 저당목적물의 소실로 인하여저당권설정자가 취득한화재보험금청구권에 대하여 물상대위권을 행사할 수 있다.
- ⑤ 저당권이 설정된 토지가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 협의취득된 경우, 저당권자는 그 보상금에 대하여 물상대위권을 행사할 수 있다.

62. 법률이나 규약에 특별한 규정 또는 별도의 약정이 없는 경우, 저당권의 효력이 미치는 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 저당권의 목적인 건물에 증축되어 독립적 효용이 없는 부분
- ㄴ. 건물의 소유를 목적으로 한 토지임차인이 건물에 저당권을 설정한 경우의 토지임차권
- ㄷ. 구분건물의 전유부분에 관하여 저당권이 설정된 후, 전유부분의 소유자가 취득하며 전유부분과 일체가 된 대지사용권

- ① ㄱ
- ② ㄷ
- ③ ㄱ, ㄴ
- ④ ㄴ, ㄷ
- ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

63. 甲은 乙에 대한 3억원의 채권을 담보하기 위하여 乙소유의 X토지와 Y건물에 각각 1번 공동저당권을 취득하고, 丙은 X토지에 피담보채권 2억 4천만원의 2번 저당권을, 丁은 Y건물에 피담보채권 1억 6천만원의 2번 저당권을 취득하였다. X토지와 Y건물이 모두 경매되어 X토지의 경매대가 4억원과 Y건물의 경매대가 2억원이 동시에 배당되는 경우, 丁이 Y건물의 경매대가에서 배당받을 수 있는 금액은?(경매비용이나 이자 등은 고려하지 않음)

- ① 0원
- ② 4천만원
- ③ 6천만원
- ④ 1억원
- ⑤ 1억 6천만원

64. 甲은 자신의 토지에 주택신축공사를 乙에게 맡기면서, 甲명의의 보존등기 후 2개월내에 공사대금의 지급과 동시에 주택을 인도받기로 약정하였다. 2016. 1. 15. 주택에 대하여 甲명의의 보존등기를 마쳤으나, 乙은 현재까지 공사대금을 지급받지 못한 채 점유하고 있다. 甲의 채권자가 위 주택에 대한 강제경매를 신청하여 2016. 2. 8. 경매개시결정등기가 되었고, 2016. 10. 17. 경매대금을 완납한 丙이 乙을 상대로 주택의 인도를 청구하였다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 丙은 주택에 대한 소유물반환청구권을 행사할 수 없다.
- ㄴ. 乙은 유치권에 근거하여 주택의 인도를 거절할 수 있다.
- ㄷ. 乙은 동시이행항변권에 근거하여 주택의 인도를 거절할 수 없다.

- ① ㄱ
- ② ㄴ
- ③ ㄷ
- ④ ㄱ, ㄴ
- ⑤ ㄴ, ㄷ



65. 주택임대차보호법의 적용대상이 되는 경우를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 임차주택이 미등기인 경우  
 ㄴ. 임차주택이 일시사용을 위한 것임이 명백하게 밝혀진 경우  
 ㄷ. 사무실로 사용되던 건물이 주거용 건물로 용도 변경된 경우  
 ㄹ. 적법한 임대권한을 가진 자로부터 임차하였으나 임대인이 주택 소유자가 아닌 경우

- ① ㄱ, ㄷ                      ② ㄴ, ㄹ  
 ③ ㄱ, ㄷ, ㄹ                ④ ㄴ, ㄷ, ㄹ  
 ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

66. 상가건물임대차보호법의 내용으로 옳은 것은?

- ① 임차인이 대항력을 갖추기 위해서는임대차 계약서상의 확정일자 받아야 한다.  
 ② 사업자등록의 대상이 되지 않는 건물에 대해서는위법이 적용되지 않는다.  
 ③ 기간을 정하지 아니하거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다.  
 ④ 전차인의 차임 연체액이 2기의 차임 액에 달하는 경우, 전대인은 전대차 계약을 해지할 수 있다.  
 ⑤ 권리금 회수의 방해로 인한 임차인의 임대인에 대한 손해배상청구권은 그 방해가 있는 날로부터 3년 이내에 행사하지 않으면 시효의 완성으로 소멸한다.

67. 가등기담보 등에 관한 법률상 채권자가 담보목적 부동산의 소유권을 취득하기 위하여 채무자에게 실행 통지를 할 때 밝히지 않아도 되는 것은?

- ① 청산금의 평가액  
 ② 후순위담보권자의 피담보채권액  
 ③ 통지 당시 담보목적부동산의 평가액  
 ④ 청산금이 없다고 평가되는 경우 그 뜻  
 ⑤ 담보목적부동산이 둘 이상인 경우 각 부동산의 소유권이전에 의하여 소멸시키려는 채권

68. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률의 내용으로 틀린 것은?

- ① 전유부분은 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.  
 ② 대지사용권은 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리를 말한다.  
 ③ 구분소유자 전원의 동의로 소집된 관리단 집회는 소집 절차에서 통지되지 않은 사항에 대해서도 결의할 수 있다.  
 ④ 건물의 시공자가 전 유부 분에 대하여 구분소유자에게 지는 담보책임의 존속기간은 사용승인일로부터 기산한다.  
 ⑤ 대지 위에 구분소유권의 목적인 건물이 속하는 1동의 건물이 있을 경우, 대지의 공유자는 그 건물의 사용에 필요한 범위의 대지에 대하여 분할을 청구하지 못한다.

69. 甲은 2015. 10. 17. 경매절차가 진행 중인 乙소유의 토지를 취득하기 위하여, 丙에게 매수자금을 지급하면서 丙명의로 소유권이전등기를 하기로 약정하였다. 丙은 위 약정에 따라 위 토지에 대한 매각허가결정을 받고 매각대금을 완납한 후 자신의 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은?(이자 등은 고려하지

않고, 다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 甲과 丙의 관계는 계약명의신탁에 해당한다.  
 ㄴ. 甲과 丙의 명의신탁약정 사실을 乙이 알았다면 丙은 토지의 소유권을 취득하지 못한다.  
 ㄷ. 甲은 丙에 대하여 매수자금 상당의 부당이득반환을 청구할 수 있다.

- ① ㄱ                              ② ㄷ  
 ③ ㄱ, ㄷ                      ④ ㄴ, ㄷ  
 ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

70. 甲과 乙의 명의신탁약정에 따라 乙이 丙으로부터 건물을 매수한 후 자신의 명의로 등기한 경우, 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률이 적용되는 경우를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 甲이 탈세 목적으로 명의신탁약정을 한 경우  
 ㄴ. 甲과 乙이 목시적으로 명의신탁약정을 한 경우  
 ㄷ. 乙명의로 등기가 소유권이전등기청구권 보전을 위한 가등기인 경우

- ① ㄱ                              ② ㄷ  
 ③ ㄱ, ㄴ                      ④ ㄴ, ㄷ  
 ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

71. 청약과 승낙에 의한 계약성립에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 청약과 승낙의 주관적·객관적 합치에 의해 계약이 성립한다.  
 ② 승낙기간을 정한 계약의 청약은 청약자가 그 기간 내에 승낙의 통지를 받지 못한 때에는 원칙적으로 그 효력을 잃는다.  
 ③ 계약의본질적인내용에대하여무의식적불합의가있는경우, 계약을 취소할 수 있다.  
 ④ 불특정 다수인에 대하여도 청약이 가능하다.  
 ⑤ 격지자 간의 계약에서 청약은 그 통지가 상대방에게 도달한 때에 효력이 발생한다.

72. 甲과 乙이 乙 소유의 주택에 대한 매매계약을 체결하였는데, 주택이 계약 체결 후 소유권 이전 및 인도전에 소실되었다. 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 甲과 乙의 책임 없는 사유로 주택이 소실된 경우, 乙은 甲에게 매매 대금의 지급을 청구할 수 없다.  
 ② 甲과 乙의 책임 없는 사유로 주택이 소실된 경우, 乙이 계약금을 수령하였다면 甲은 그 반환을 청구할 수 있다.  
 ③ 甲의 과실로 주택이 소실된 경우, 乙은 甲에게 매매 대금의 지급을 청구할 수 있다.  
 ④ 乙의 과실로 주택이 소실된 경우, 甲은 계약을 해제할 수 있다.  
 ⑤ 甲의 수령지체 중에 甲과 乙의 책임 없는 사유로 주택이 소실된 경우, 乙은 甲에게 매매 대금의 지급을 청구할 수 없다.

73. 제삼자를 위한 계약에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 제삼자는 계약 체결 당시에 현존하고 있어야 한다.  
 ② 요약자의 채무불이행을 이유로 제삼자는 요약자와 낙약자의 계약을 해제할 수 있다.

- ③ 낙약자는 요약자와의 계약에 기한 동시이행의 항변으로 제삼자에게 대항할 수 없다.
- ❶ 제삼자의 수익의 의사표시 후 특별한 사정이 없는 한, 계약 당사자의 합의로 제삼자의 권리를 변경시킬 수 없다.
- ⑤ 낙약자가 상당한 기간을 정하여 제삼자에게 수익 여부의 확답을 최고하였음에도 그 기간 내에 확답을 받지 못한 때에는 제삼자가 수익의 의사를 표시한 것으로 본다.

74. 계약의 해지에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 계약 해지의 의사표시는 묵시적으로도 가능하다.
- ② 해지의 의사표시가 상대방에게 도달하면 이를 철회하지 못한다.
- ③ 토지임대차에서 그 기간의 약정이 없는 경우, 임차인은 언제든지 계약 해지의 통고를 할 수 있다.
- ④ 당사자 일방이 수인인 경우, 그중 1인에 대하여 해지권이 소멸한 때에는 다른 당사자에 대하여도 소멸한다.
- ⑤ 특별한 약정이 없는 한, 합의 해지로 인하여 반환할 금전에는 그 받은 날로부터의 이자를 가하여야 한다.

75. 甲은 자신의 토지를 乙에게 매도하면서 계약금을 수령한 후, 중도금과 잔금은 1개월 후에 지급받기로 약정하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲과 乙사이에 계약금을 위약금으로 하는 특약도 가능하다.
- ② 甲과 乙사이의 계약금계약은 매매계약의 종된 계약이다.
- ③ 乙은 중도금의 지급 후에는 특약이 없는 한 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 없다.
- ④ 乙의 해약금에 기한 해제권 행사로 인하여 발생한 손해에 대하여 甲은 그 배상을 청구할 수 있다.
- ⑤ 甲과 乙사이에 해약금에 기한 해제권을 배제하기로 하는 약정을 하였다면 더 이상 그 해제권을 행사할 수 없다.

76. 환매에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 부동산에 대한 매매등기와 동시에 환매권 보류를 등기하지 않더라도 제3자에게 대항할 수 있다.
- ② 환매특약은 매매계약과 동시에 하여야 한다.
- ③ 부동산에 대한 환매기간을 7년으로 정한 때에는 5년으로 단축된다.
- ④ 환매등기가 경료된 나대지에 건물이 신축된 후 환매권이 행사된 경우, 특별한 사정이 없는 한, 그 건물을 위한 관습상의 법정치 상권은 발생하지 않는다.
- ⑤ 특별한 약정이 없는 한, 환매대금에는 매수인이 부담한 매매비용이 포함된다.

77. 임차인의 부속물매수청구권과 유익비상환청구권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 유익비상환청구권은 임대차 종료 시에 행사할 수 있다.
- ② 부속된 물건이 임차물의 구성부분으로 일체가 된 경우 특별한 약정이 없는 한, 부속물매수청구의 대상이 된다.
- ③ 임대차 기간 중에 부속물매수청구권을 배제하는 당사자의 약정은 임차인에게 불리하더라도 유효하다.
- ④ 일시사용을 위한 것임이 명백한 임대차의 임차인은 부

속물의 매수를 청구할 수 있다.

- ⑤ 유익비상환청구권은 임대인이 목적물을 반환받은 날로부터 1년 내에 행사하여야 한다.

78. 甲소유의 건물을 임차하고 있던 乙이 甲의 동의 없이 이를 다시 丙에게 전대하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 특별한 사정이 없는 한, 甲은 무단 전대를 이유로 임대차계약을 해지할 수 있다.
- ② 乙은 丙에게 건물을 인도하여 丙이 사용·수익할 수 있도록 할 의무가 있다.
- ③ 乙과 丙의 전대차계약에도 불구하고 甲과 乙의 임대차관계는 소멸하지 않는다.
- ④ 임대차계약이 존속하는 동안에는 甲은 丙에게 불법점유를 이유로 한 차임상당의 손해배상을 청구할 수 없다.
- ⑤ 乙이 건물의 소부분을 丙에게 사용하게 한 경우에 甲은 이를 이유로 임대차계약을 해지할 수 있다.

79. 甲은 자신의 X건물(1억원 상당)을 乙의 Y토지(2억원 상당)와 교환하는 계약을 체결하면서 乙에게 8천만원의 보충금을 지급하기로 약정하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲과 乙의 교환계약은 서면의 작성을 필요로 하지 않는다.
- ② 乙은 甲의 보충금 미지급을 이유로 교환계약을 해제할 수 없다.
- ③ 계약체결 후 이행 전에 X건물이 지진으로 붕괴된 경우, 甲은 乙에게 Y토지의 인도를 청구하지 못한다.
- ④ X건물에 설정된 저당권의 행사로 乙이 그 소유권을 취득할 수 없게된 경우, 乙은 계약을 해제할 수 있다.
- ⑤ 교환계약이 해제된 경우, 甲과 乙의 원상회복의무는 동시에 이행관계에 있다.

80. 甲소유의 X토지와 乙소유의 Y주택에 대한 교환계약에 따라 각각 소유권이전등기가 마쳐진 후 그 계약이 해제되었다. 계약해제의 소급효로부터 보호되는 제3자에 해당하지 않는 자를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 계약의 해제 전 乙로부터 X토지를 매수하여 소유권이전등기를 경료한 자
- ㄴ. 계약의 해제 전 乙로부터 X토지를 매수하여 그에 기한 소유권 이전청구권보전을 위한 가등기를 마친 자
- ㄷ. 계약의 해제 전 甲으로부터 Y주택을 임차하여 「주택임대차보호법」 상의 대항력을 갖춘 임차인
- ㄹ. 계약의 해제 전 X토지상의 乙의 신축 건물을 매수한 자

- (1)  $\perp$
- (2)  $\sqsubset$
- (3)  $\supseteq$
- (4)  $\neg, \perp$
- (5)  $\sqsubset, \supseteq$

전자문제집 CBT PC 버전 : [www.comcbt.com](http://www.comcbt.com)

전자문제집 CBT 모바일 버전 : [m.comcbt.com](http://m.comcbt.com)

기출문제 및 해설집 다운로드 : [www.comcbt.com/xe](http://www.comcbt.com/xe)

#### 전자문제집 CBT란?

종이 문제집이 아닌 인터넷으로 문제를 풀고 자동으로 채점하며 모의고사, 오답 노트, 해설까지 제공하는 무료 기출문제 학습 프로그램으로 실제 시험에서 사용하는 OMR 형식의 CBT를 제공합니다.

PC 버전 및 모바일 버전 완벽 연동

교사용/학생용 관리기능도 제공합니다.

**오답 및 오탈자가 수정된 최신 자료와 해설은 전자문제집 CBT에서 확인하세요.**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
④	②	③	①	③	⑤	①	③	②	⑤
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
④	②	③	①	②	⑤	⑤	④	③	④
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
①	⑤	③	④	②	①	②	③	③	⑤
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
⑤	①	③	④	②	④	④	①	⑤	①
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
②	④	②	⑤	①	③	①	③	⑤	⑤
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
③	①	④	②	③	①	①	④	②	③
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
④	⑤	④	③	③	②	②	④	③	⑤
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
③	⑤	④	⑤	④	①	①	⑤	②	③